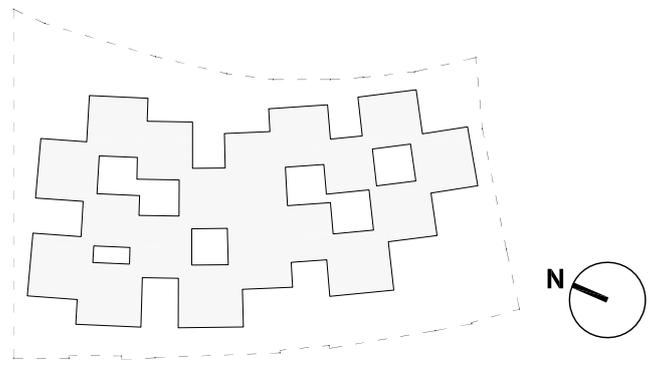


COMUNE DI PADOVA

Via Altichiero, 35135, Padova
N.C.T.: Fg. 2, mapp.116, 117, 118, 223, 225, 227, 229



proprietà:



AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA SU CORPO EDILIZIO SEPARATO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL'ART.4 DELLA L.R. N.55/2012

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA / PROJECT LEADER

Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa / S A N A A
1-5-26, Tatsumi, Koto-ku, Tokyo, 135-0053, Japan
T +81 3 5534 1780 - F +81 3 5534 1757
E project_keye@sanaa.co.jp - W sanaa.co.jp

Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa / S A N A A

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA / LOCAL ARCHITECT



Studio Architetti Borchia Associati
Via P F Calvi, 1 - 35122 Padova (PD)
T +39 049 657 430
E borchia@studioborchia.it - W studioborchia.it

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA / PROGETTO STRUTTURALE /
IMPIANTI MECCANICI / IMPIANTI ELETTRICI

BMS

BMS Progetti s.r.l.
P.zza SS Trinità, 6 - 20154 Milano (MI)
T +39 02 2900 3457 - 3531 - F +39 02 2900 3452
E bmsprogetti@bmsprogetti.it - W bmsprogetti.it

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA / STUDIO IMPATTO
ACUSTICO / STUDIO VIABILITA' / VALUTAZIONE AMBIENTALE /
STUDIO GEOLOGICO



Tre Esse S.r.l.
Via San Marco, 14 - 30030 Tombelle di Vigonovo (VE)
T +39 049 870 5564 - F +39 049 870 5572
E tre.ee.srl@libero.it - W 3essesrl.it

PREVENZIONE INCENDI



Studio Termotecnico Bonsembiante S.a.s.
Via Croce Rossa, 112 - 32129 Padova (PD)
T +39 049 775 228 - F +39 049 792 7483
E ufficiotecnico@studiobonsembiante.it - W studiobonsembiante.it

Rev	Data	Descrizione	Dis.	Contr.	Appr.

TITOLO ELABORATO:
RELAZIONE PAESAGGISTICA E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

ELABORATO N°
ARC. R03

data	scala	disegnatore	controllo	approvazione	rif. interno
OTTOBRE 2021					

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE
 - 2.1 Localizzazione
 - 2.1.1 Inquadramento geografico e assetto della proprietà
 - 2.1.2 Inquadramento storico
 - 2.1.2.1 Villa Zaguri
 - 2.1.2.2 Evoluzione del contesto
 - 2.2. Analisi dei livelli di tutela
 - 2.2.1 PAT Piano di Assetto del Territorio
 - 2.2.2 PI Piano degli Interventi
 - 2.3 Caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento
 - 2.3.1 Configurazione e caratteri geomorfologici e idrologici del contesto
 - 2.3.2 Tessitura insediativa del contesto - sistemi tipologici e caratteristiche tipologiche
 - 2.3.3 Caratteri paesaggistici dell'area – vegetazione e uso del suolo
 - 2.3.4 Valori ambientali e storico-culturali
3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
 - 3.1 Difformità urbanistica del progetto
 - 3.2 Progetto architettonico
 - 3.3 Struttura e impianti
 - 3.4 Certificazioni Leed e Well
 - 3.5. Progetto sistemazioni esterne
4. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
 - 4.1. Simulazione dello stato dei luoghi seguito della realizzazione dell'intervento
 - 4.2. Previsione degli effetti dell'intervento
 - 4.3. Opere di mitigazione
 - 4.3.1. Obiettivi
 - 4.3.2. Barriere di mitigazione
 - 4.3.3. Riduzione dell'isola di calore
 - 4.3.4. Tutela della biodiversità

1. INTRODUZIONE

L'immobile in oggetto è il nuovo Headquarter di una nota azienda che opera nel settore dell'occhialeria di lusso, Kering Eyewear.

Il progetto nasce come ampliamento della sede principale dell'azienda, Villa Zaguri, un'immobile risalente al XVI-XVII localizzato nel quartiere residenziale di Altichiero, a Padova al confine con il comune di Limena e si trova a ridosso dell'argine del fiume Brenta.

Gli spazi di cui dispone la villa, dato il trend di crescita dell'azienda, risultano ormai insufficienti e per questo si è reso necessario la realizzazione di un ampliamento consistente in un nuovo edificio atto ad ospitare circa 450 persone.

L'area destinata al nuovo edificio è un terreno ad oggi incolto che si trova al confine est dell'ambito della Villa per mantenere la vicinanza con la sede storica dell'azienda e permette di agevolare i collegamenti e gli spostamenti oltre che a condividere lo stesso accesso carraio.

2. ANALISI STATO ATTUALE

2.1 Localizzazione

2.1.1 Inquadramento geografico e assetto della proprietà

La Villa e il nuovo terreno di proprietà Kering Eyewear destinato all'ampliamento si trovano in una posizione di grande rilievo sia dal punto di vista dei collegamenti stradali sia dal punto di vista paesaggistico.



Situata tra la zona residenziale di Altichiero a sud e la zona industriale di Limena a nord, l'area è limitata a ovest dall'argine destro del fiume Brenta e a est da via Po, naturale prosecuzione di via Altichiero, strada di media percorrenza che connette l'uscita dell'autostrada alla zona industriale di Limena. La Villa e la nuova area si trovano infatti in una posizione strategica dal punto di vista della accessibilità e dei collegamenti

stradali essendo a ridosso dello svincolo della tangenziale della Valsugana che congiunge al casello autostradale di Padova Ovest e al centro della città di Padova. Si tratta di un'area baricentrica al sistema infrastrutturale e limitrofa a molti punti di interesse culturale e paesaggistico.

La zona circostante è caratterizzata da scenari totalmente differenti: da un lato l'argine del fiume con la sua valenza paesaggistica e dall'altro i collegamenti stradali e il complesso di edifici che ospitano attività ricettive e direzionali dell'Hotel Crown Plaza e dell'Hope Center. Il progetto va ad inserirsi in questo contesto e farà da "ponte" tra le diverse realtà.

2.1.2 Inquadramento storico

2.1.2.1 Villa Zaguri



Villa Zaguri – fronte principale, prospetto ovest

L'attuale sede dell'azienda descritto al NCT, Comune di Padova fg. 3 mapp. 10-499-509, è un immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come da decreto del Soprintendente Regionale del 04/09/2001, così come è tutelata anche la pertinenza scoperta di Villa Veneta anche l'area di 1800 mq a ridosso della villa.

La destinazione di P.I. vigente è *Zona di tutela delle attività insediative di interesse storico, architettonico, ambientale (art. 24)*



Villa Zaguri – prospetto est

Il complesso immobiliare è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione come da permesso di costruire 2994/03 del 25.11.2003 e successive varianti in corso d'opera.

L'immobile è denominato Villa Asti-Zaguri ed è composto dalla Villa padronale del XVI-XVII sec., una barchessa rustica ed alcuni edifici annessi compresa una chiesetta. La villa è situata tra il fiume Brenta e via Altichiero ed è di estremo interesse sia per la composizione decorativa che per l'impianto tipologico peculiare delle Ville Venete. Si ha ragione di pensare che risalga alla seconda metà del XVII secolo costruita forse su preesistenze cinquecentesche.

Già dal 1580 si hanno notizie della famiglia Zaguri che avesse possedimenti nel padovano e in particolare ad Altichiero. Nell'inventario del 1696 la villa oggi esistente era già costruita; tuttavia il prospetto verso il fiume appare più tardo ridisegnato nel corso dell'800. Nella seconda metà del '700 il proprietario era il Vescovo Pietro Marco Zaguri e quando egli morì senza eredi la proprietà della villa passò alla Municipalità vicentina che la affittò prima alla famiglia Asti e poi a famiglie della tradizione contadina. Probabilmente i prospetti sono stati ridisegnati in occasione dei passaggi di proprietà. Infatti verso il fiume nella prima metà del XVIII secolo; mentre quello verso via Altichiero pare risalire alla prima metà dell'800.

Ad oggi la Villa è di proprietà di ISA S.p.A.

Nel 1999 viene effettuato restauro conservativo e consolidamento. Mentre tra il 2003 e il 2004 vengono effettuati lavori per modifiche interne, alle sistemazioni esterne, recinzioni e realizzazione della cabina enel e revisione degli impianti. Mentre nel 2009 avviene il restauro della barchessa con chiusura del portico con serramenti vetrati.



Villa Zaguri – fronte principale, prima del restauro del 1990

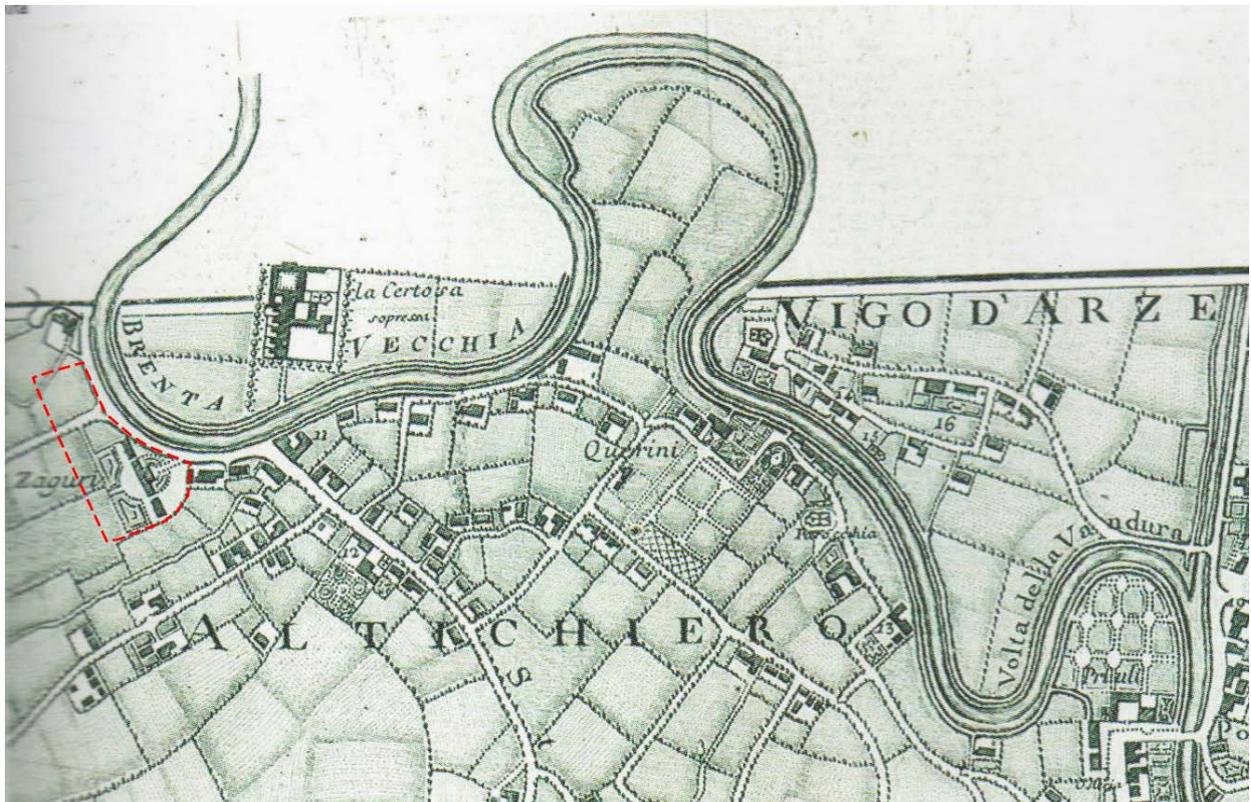


Villa Zaguri – prospetto est, prima del restauro del 1990

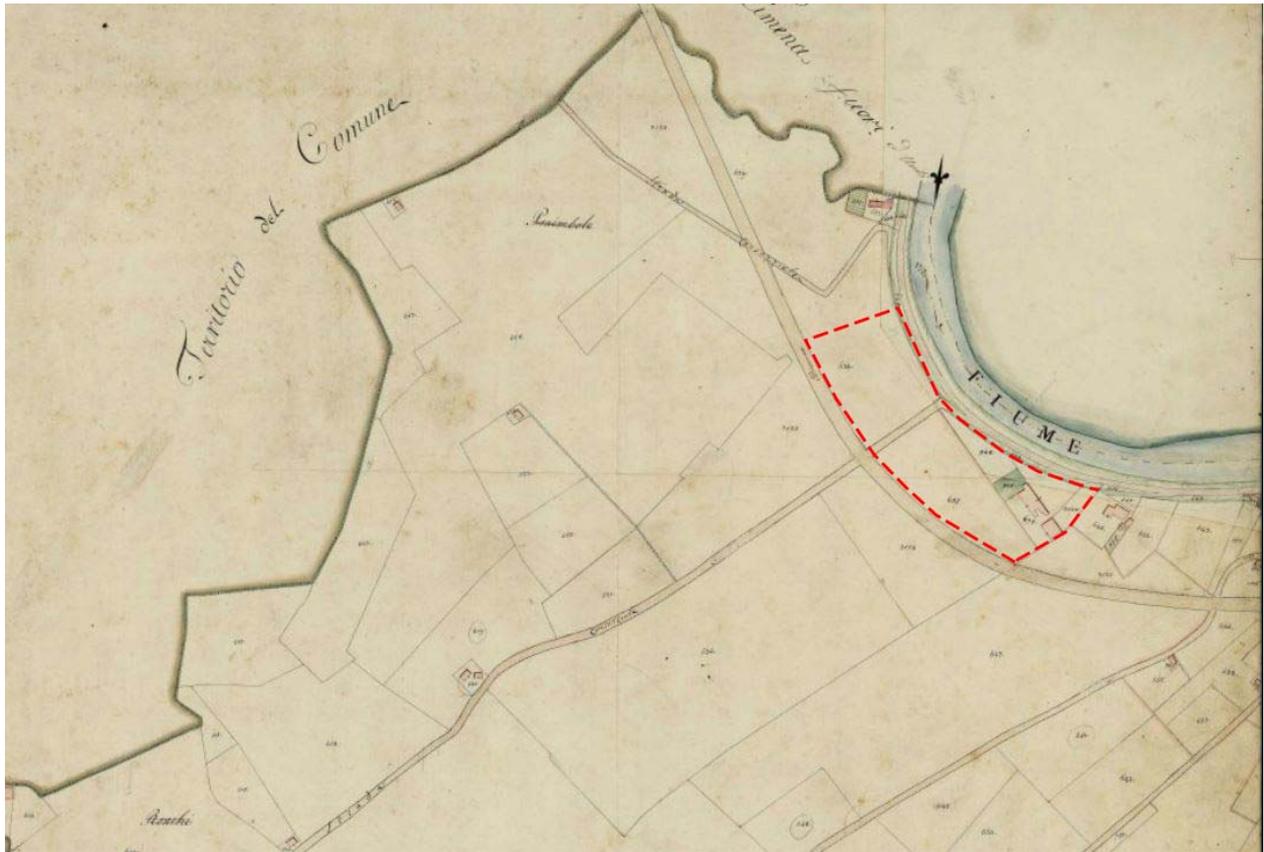
2.1.2.3 Evoluzione del contesto

Uno studio del contesto che circonda la villa fa notare come nel corso dei secoli questo sia rimasto pressoché a carattere agricolo.

Infatti nella Carta del Rizzi Zannoni "*Gran carta del padovano*" fg.1, 1780 si vede come la Villa sia completamente orientata verso il Brenta, sotto il cui argine correva la strada maestra da cui avveniva l'accesso principale. In questo documento è possibile notare la presenza di due corpi di fabbrica simmetricamente opposti ai lati della villa, probabilmente annessi rustici. Rivolto verso il fiume era presente il giardino. L'intorno era costituito principalmente da terreni coltivati; oltre l'ansa del Brenta è visibile il complesso della Certosa di Vigodarzere, ex monastero certosino risalente al XVI, manufatto di grande interesse storico-artistico.



Dal *Catasto Austriaco* del 1845 invece si può notare come sia scomparsa l'adiacenza a nord della Villa; per il resto essa appare planimetricamente uguale a quella attuale. Si nota la presenza della strada Altichiero costruita dall'Amministrazione Austriaca che corre parallela alla Villa.



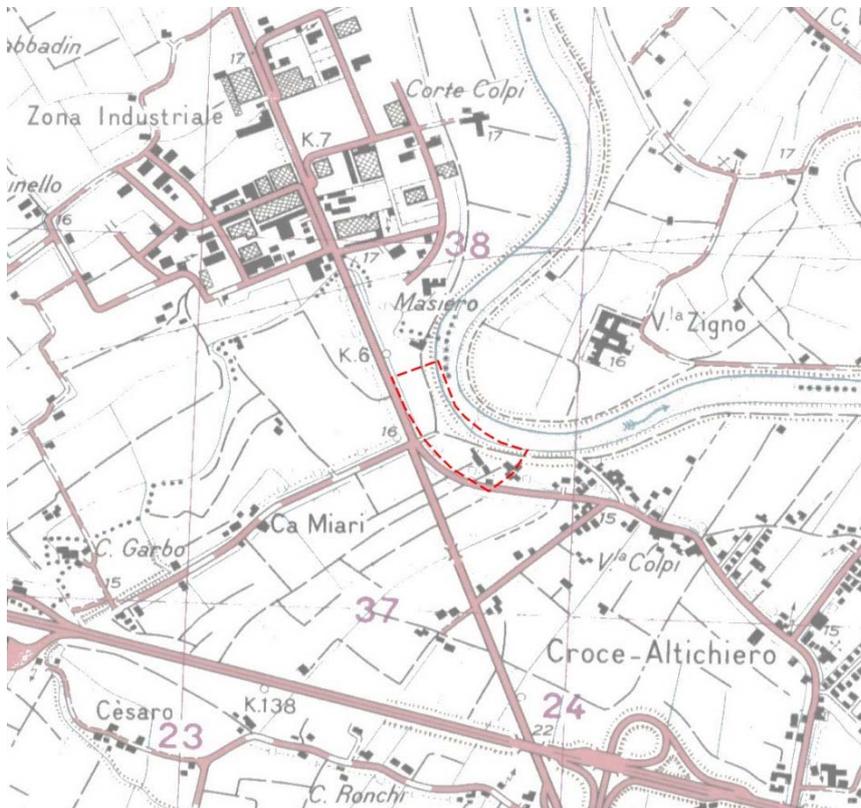
Come si evince dalle mappe IGM, nel corso del '900 la zona circostante la villa rimane pressoché a carattere agricolo.

Nel corso del secolo si avverte dapprima uno sviluppo delle linee di trasporto (tramvia, ferrovia e strade) e poi un conseguente aumento delle edificazioni. Dagli anni '70 iniziò a svilupparsi l'edificato a discapito dei terreni seminati: in questi anni furono costruite le prime fabbriche nell'area sud di Limena e Padova si espandeva al di fuori del centro storico a seguito della crescita demografica della città.

La zona strettamente adiacente all'area in oggetto invece rimane terreno agricolo fino agli anni 2000 quando iniziano i lavori per la realizzazione del complesso dell'Hotel Crown Plaza e la realizzazione dello svincolo della SS 47, oggi via Po. Nell'aerofotogrammetrico del 2004 si può vedere il cantiere dell'hotel e della strada. Mentre in quello del 2009 è presente la configurazione attuale di questo lotto a seguito della realizzazione anche del complesso dell'Hope Center.



Carta Topografica IGM, anno 1924



Carta Topografica IGM, anno 1970



Aerofotogrammetrico, anno 2001



Aereofotogrammetirco, anno 2004



Aerofotogrammetrico, anno 2009

2.2 Analisi dei livelli di tutela

2.2.1 Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Pat del Comune di Padova è stato ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Veneto (Burv) n.91 del 19 settembre 2014. Il Piano è efficace dal 4 ottobre 2014 con aggiornamenti ad alcune tavole nel 2020.

Il Piano individua i vincoli, i valori, le criticità presenti nel territorio, determina le azioni di progetto e formula i criteri e le norme cui dovrà attenersi il Piano degli interventi (P.I.) e la successiva pianificazione attuativa.

Per la visione degli estratti nello specifico si rimanda alla tavola *A.1.2.- Inquadramento – Estratti di pianificazione urbanistica* allegata alla presente relazione.

Tuttavia è opportuno evidenziare che della carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (Tav.1) si evince che sono presenti i vincoli che incidono particolarmente sulla progettazione:

- Vincolo paesaggistico sui corsi d'acqua (D.lgs 42/2004 – art.142 lett.c.)

Vincoli derivanti da PTRC:

- Ambito naturalistico a livello regionale – Medio e basso corso del Brenta (art. 19 NTA PTRC)
- Ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali – Medio Corso del Brenta. (art. 33 NTA PTRC)

Mentre su Villa Zaguri e sui suoi terreni insiste:

- Ville Venete – pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi (D.lgs 42/2004)

2.2.2 Piano degli Interventi (PI)

Il piano degli interventi disciplina l'assetto edilizio e lo sviluppo generale del territorio comunale. Il Comune di Padova è dotato di Piano dal 1954. Lo strumento è stato negli anni modificato e aggiornato. L'ultimo aggiornamento risale al 27/07/2021.

Dall'estratto presente nella *tavola A.1.2.* in allegato si evince con il terreno su cui insisterà l'edificio di progetto attualmente è classificato come *Aree a verde pubblico attrezzato di interesse generale.*

2.3 Caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

2.3.1 Configurazione dei caratteri geomorfologici e idrologici del contesto

2.3.1.1 Geologia e geomorfologia generale

Dal punto di vista geologico e geomorfologico il sito di interesse si colloca all'interno del sistema deposizionale della Pianura Veneta; essa si è formata in tempi geologicamente recenti, dalla deposizione di materiali prevalentemente detritici di origine fluviale e fluvioglaciale. La deposizione di tali materiali sciolti si deve principalmente all'attività dei fiumi che hanno interessato questa porzione di territorio come il Brenta. L'azione di questi corsi d'acqua iniziò contemporaneamente con le prime fasi orogeniche alpine. I fiumi veneti in uscita dalle valli montane hanno depositato, durante il Pleistocene e l'Olocene, i detriti trasportati creando grandi conoidi legate le une alle altre: tra di esse non esistono linee di separazione nette poiché durante la loro formazione si sono più volte incrociate, sovrapposte, anastomizzate a causa del mutare frequente del corso dei fiumi. Occorre far presente che gli antichi fiumi di pianura, non costretti come ora a scorrere entro argini artificiali, in occasione delle piene stagionali

uscivano dal loro percorso depositando le proprie alluvioni nel territorio circostante. La tipologia del materiale depositato dipendeva dalla capacità di trasporto della corrente per cui, in prossimità del corso d'acqua si trovavano i materiali più grossolani (ghiaie e sabbie), più lontano quelli intermedi (limi) ed infine, nei catini interfluviali, quelli più fini (argille e torbe).

Nel caso in questione il terreno risulta costituito da sedimenti formati da depositi alluvionali olocenici del Sistema del Brenta (con apporti del Bacchiglione) caratterizzati da sedimenti moderatamente calcarei.

Dal punto di vista stratigrafico è perciò presente una notevole variabilità di materiali, legata ai vari cicli di deposizione ed alle diverse correnti dominanti. In termini generali quindi il sottosuolo è contraddistinto da un'alternanza di livelli a carattere prevalentemente argilloso con livelli sabbiosi e limoso sabbiosi.

La morfologia dell'area, oltre alle forme di origine fluviale e quelle a carattere antropico, presenta in generale il classico andamento subpianeggiante con una tendenza generale a degradare verso sud est. Valutando il territorio nel suo insieme, si possono individuare situazioni stratigrafiche ed idrogeologiche tipiche che caratterizzano, seppure orientativamente, intere fasce della pianura veneta. Queste fasce, che definiscono l'alta, la media e la bassa pianura, hanno caratteristiche abbastanza omogenee e si susseguono da N a S dalle Prealpi al Mare Adriatico: esse si sviluppano per tutta l'estensione della Pianura Veneta e Friulana, in direzione subparallela rispetto al limite dei rilievi montuosi ed alla linea attuale di costa e perpendicolarmente ai corsi d'acqua.

L'elemento idrografico di maggior importanza in zona è rappresentato dal Fiume Brenta che scorre ad est del sito con andamento meandriforme.

Nell'area in esame, la gestione delle acque superficiali è nella maggior parte affidata ai collettori e alle caditoie presenti lungo le strade circostanti ed in percentuale minore alle scoline eventualmente presenti.

2.3.1.2 Inquadramento idrogeologico

Dal punto di vista idrogeologico il sito indagato si inserisce all'interno di un'area caratterizzata da una particolare struttura idrogeologica. La progressiva differenziazione stratigrafica del sottosuolo, nell'area della media e bassa pianura, dà origine ad un sistema idrogeologico multifalde costituito da una falda freatica e da una serie di acquiferi confinati sovrapposti. Come indicato precedentemente, la presenza di terreni caratterizzati da un assetto litostratigrafico non omogeneo e da una granulometria variabile in funzione delle dinamiche deposizionali e della morfologia del territorio,

implica aree a permeabilità diversa e quindi una relativa disuniformità laterale della superficie piezometrica che può rivelare una soggiacenza variabile.

2.3.2 Tessitura insediativa del contesto – sistemi tipologici e caratteristiche tipologiche

L'area di proprietà di Kering Eyewear è l'ultimo lotto appartenente al Comune di Padova e si trova tra la zona residenziale di Padova ovest e la zona industriale di Limena. La strada che connette queste due realtà è denominata via Altichiero e prende il nome di via Po dopo la rotonda che smista il traffico proveniente dall'autostrada di fronte al parcheggio di Villa Zaguri.

Il quartiere di Altichiero è stabilmente inglobato nello sviluppo urbanistico di Padova e si tratta di un agglomerato prevalentemente residenziale. È contenuto tra la ferrovia che collega Padova a Calalzo, il fiume Brenta e la tangenziale.

L'edificato si può dire raccolto tra la strada principale, via Altichiero e il Brenta. Si alternano aree agricole sparse e nuclei edificati.

Si può ben identificare il centro del quartiere, un agglomerato di forma rettangolare racchiuso tra quattro strade, dove si trovano la maggior parte dei servizi. Questo nucleo è il primo a svilupparsi a seguito della naturale evoluzione dal contesto agrario, determinata dalla vicinanza con il centro storico: osservando la cartografia IGM infatti si può notare che la zona si è sviluppata intorno agli anni 60 a seguito della saturazione degli spazi edificabili del centro storico: la tipologia edilizia predominante è costituita da case singole o bifamiliari a due piani con giardino risalenti agli anni 60/70.

Un altro nucleo più piccolo si sviluppa lungo via Altichiero verso nord, poco prima di Villa Zaguri. Questo è un nucleo più recente dove la tipologia edilizia predominante è quella di complessi di palazzine o villette a schiera sviluppatasi dagli anni 80 in poi.

Il quartiere presenta diverse zone verdi identificabili con piccoli parchi e campi sportivi.

È presente la linea dell'autobus 13 che connette il quartiere con il centro storico e Limena. Non molto distante verso est a Pontevigodarzere si trova il capolinea del tram.

Lungo via Altichiero è presente una pista ciclo pedonale sul lato sinistro della strada che nasce poco dopo la rotonda di Limena e raggiunge il centro di Padova; un marciapiede sul lato destro anch'esso interrotto circa 500 m prima di Villa Zaguri.



Via Altichiero

Ad ovest invece, si trovano l'hotel-centro congressi Crown Plaza e il centro direzionale Hope Center. Il complesso di edifici raggiunge altezza di 23 m ed entrambi gli edifici insistono su un parcheggio asfaltato comune. Più a nord si trova una piazzola di un distributore di benzina. La realizzazione dell'Hotel Crown Plaza risale al 2004 in concomitanza della costruzione dello svincolo della SS 47 e della rotonda. Mentre l'Hope Center è di poco successivo, 2006.



Via Po – Hotel Crown Plaza

Verso nord superato il confine comunale si trova il Comune di Limena caratterizzato dalla sua zona industriale, considerata la seconda più ampia della città.

Il comune si sviluppa alla sinistra del fiume Brenta ed è individuabile la zona prettamente industriale che viene confinata dal canale Brentella e dalla Strada Statale della Valsugana (SS 47). All'interno di questo confine geografico si trova anche la zona residenziale di maggior entità prevalentemente situata a nord. Oltre il canale Brentella verso ovest, infatti, si sviluppano soprattutto terreni coltivati.

Da un paese di evidente vocazione agricola (come si evince dalla cartografia storica) inizia a svilupparsi nel secondo dopoguerra evolvendo in un centro produzione prevalentemente industriale che si innesta sulla strada principale Via Del Santo, diretta prosecuzione di Via Po.



Via Po – Limena

2.3.3 Valori ambientali e storico culturali

Ad est oltre il fiume, nell'ansa prodotta da quest'ultimo, si trovano i terreni di pertinenza del complesso della Certosa di Vigodarzere, ex monastero certosino del XVI secolo, ad oggi utilizzato in parte come azienda agricola e in parte lasciato a decadere, non accessibile al pubblico. Secondo piano degli interventi quest'area di grande importanza storica, ricade in area di contesto figurativo, classificato secondo PAT come sito di importanza comunitaria.

Il complesso è circondato da campi appartenenti agli stessi proprietari dell'immobile ed è costeggiata dalla ciclovia del Brenta. Questo è un percorso su strada bianca che segue l'andamento del fiume dai laghi di Caldonazzo e Levico fino a Venezia con tappe di interesse sia naturalistico che storico-artistico (ville della Riviera del Brenta, grotte di Oliero).

2.3.4 Caratteri paesaggistici dell'area – vegetazione e uso del suolo

Il paesaggio vegetale predominante è costituito principalmente dalla fascia ripariale che corre lungo l'argine del fiume a est dell'area di progetto. Infatti viene a crearsi una cortina verde costituita dalla vegetazione tipica del paesaggio fluviale costituita da alberi e arbusti disposti in modo continuo lungo il corso della scarpata: gli esemplari raggiungono anche altezze notevoli. La vegetazione arbustiva è disposta a macchie lungo tutto il percorso del fiume e accompagna il sentiero sterrato che si trova sul colmo.

Gli esemplari presenti sono al 90% costituiti da *Robinia pseudoacacia*, pianta infestante, poi alcuni *Populus Albae* e *Ailanthus altissima* altra pianta infestante, *Sambucus ssp.*



Argine di fronte area di intervento

Poco più a sud, lungo la sponda verso Altichiero, la vegetazione si dirada ed in alcuni tratti è completamente assente.

I terreni permeabili circostanti, sono occupati da seminati intensivi, aree incolte e aree a verde prato, in particolare nella porzione a ridosso della tangenziale e dell'autostrada. Così come l'ansa del Brenta, dall'altra parte del fiume appare occupata in gran parte dei terreni coltivati di proprietà della Certosa di Vigodarzere.

Verso sud i campi sportivi del Valsugana Rugby occupano parte del suolo permeabile della zona.

Si riscontra la presenza di filari posti ai margini stradali, come i platani che costeggiano via Altichiero, oppure filari inseriti nel contesto agricolo.

Nello specifico, l'area dove sorgerà il nuovo Headquarter è indicata dalla carta dell'uso del suolo del PAT come area a "seminato". Non ci sono caratteri distintivi all'interno dell'area che, in sé, non presenta alcuna qualità scenica o panoramica. La qualità è data dalla presenza della cortina di alberi dell'argine del fiume.

All'interno dell'area sono presenti alberi e arbusti di piccola e media grandezza. Nell'angolo tra la strada di accesso e via Po troviamo un gruppo di *Prunus Lauroceranson* (arbusto con qualità paesaggistiche ininfluenti). Mentre più a nord, sempre lungo via Po si trovano due *Sambucus* e due *Robinia Pseudoacacia*, piante invasive e di scarsa qualità paesaggistica. Verso sud, ai piedi della scarpata dell'argine, si trova un altro boschetto di *Robinia Pseudoacacia*.

Verso nord, si trova un gruppo di alberature tra cui si individuano alcuni *Salix Matsudana Tortuosa*, *Morus Nigra* e *Pinus Pinea* di scarsa qualità generale in stato fisiologico e biomeccanico insufficiente e alcuni *Tilia spp*, *populus Alba* e *Populus tremula* di qualità sufficiente che raggiungono altezze massime di 15m.

Poco più a nord, fuori dal confine di proprietà di Kering Eyewear, appena sotto la canalina di scolo che sfocia nel fiume, si trova un vecchio edificio su due piani, abbandonato e in cattivo stato di conservazione, circondato da alberi ad alto fusto.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 Difformità urbanistica del progetto

La realizzazione del nuovo edificio risultando in area classificata da PI “area per verde pubblico attrezzato di interesse generale”, necessita di apposita variante urbanistica nelle forme e con le modalità previste dall’art. 8 del D.P.R. n° 160 del 2010.

L’iter procedurale è predisposto ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n° 55 del 2012 “Procedure Urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica” - art. 4 “Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale” – art. 5 “Convenzione”.

3.2 Progetto Architettonico

Il progetto di ampliamento, su corpo edilizio separato, dell’attività produttiva è previsto in un’area di superficie fondiaria pari a mq. 18.000, ubicata a ridosso del confine est della stradina privata di accesso a Villa Zaguri.

Il nuovo intervento consiste in un edificio di superficie coperta mq 7960 che si estende seguendo l’asse nord-sud seguendo l’andamento naturale del fiume. Il fabbricato ha un’impronta a terra dal profilo irregolare iscrivibile in un rettangolo i cui lati misurano 163*88m. È costituito di due piani fuori terra, un mezzanino e un piano interrato e raggiunge un’altezza complessiva dei fronti di 13.10m fuori terra.

L’impronta dell’edificio è composta da moduli più piccoli in modo tale da relazionarsi con la scala degli edifici che caratterizzano l’area residenziale. A seconda di come i moduli sono accostati tra loro, è possibile creare corti all’interno dell’impronta per permettere alla luce di penetrare dall’alto fino a terra.

L’accostamento dei moduli produce nei prospetti un andamento frammentato che permette alla vegetazione di addentrarsi verso l’edificio dove possibile. L’utilizzo di moduli per comporre l’impronta totale dell’edificio, permetto al nuovo inserimento di porsi come cerniera tra la zona residenziale e la zona industriale di Limena, relazionandosi alla scala degli edifici esistenti nelle rispettive zone.

Il programma funzionale principale degli ambienti di lavoro è distribuito completamente al piano primo, di altezza 4.10m. Questo permette di liberare il più possibile il piano terra, in modo che da via Po sia possibile mantenere la visibilità del sito fino all’argine del fiume, caratterizzato da una fascia alberata.

Al piano terra, alto 7m, interamente contenuti sotto l’impronta dell’edificio, si trovano il parcheggio dei dipendenti dell’azienda, la reception ed alcune funzioni come

la mensa, l'asilo aziendale ed un ambiente polifunzionale che può essere utilizzato come Showroom oppure come Auditorium.

La piattaforma contenente gli ambienti di lavoro al piano primo è forata da corti. Questo fa sì che gli ambienti posizionati nelle parti centrali dell'edificio abbiano la possibilità di affacciarsi su uno spazio aperto e che la luce penetri dall'alto fino al piano terra.

Ad eccezione degli elementi strutturali e dei blocchi di servizio (scale, bagni, ascensori), il resto delle partizioni verticali sarà realizzato in vetro. La copertura dell'edificio è piana e riporta una finitura in ghiaino color chiaro, non è praticabile e ospita l'impianto fotovoltaico (circa 830mq).

3.3 Struttura e impianti

Il fabbricato viene impostato su un sistema di fondazioni profonde costituito da plinti su pali. I plinti saranno reciprocamente collegati attraverso la soletta armata gettata su terra che realizza la pavimentazione del piano terra.

I pali saranno della tipologia trivellata senza asportazione di terreno tipo FDP. Tali pali vengono realizzati senza l'utilizzo di fluido di sostegno dello scavo e senza terreno di risulta. Il terreno dislocato viene sostituito dal calcestruzzo iniettato a pressione, garantendo il sostegno delle pareti di scavo e la perfetta aderenza tra palo e terreno. In elevazione il fabbricato presenta tre corpi scala in calcestruzzo armato equidistanti tra loro che, insieme ad alcuni setti in calcestruzzo armato presenti a piano terra. Completano le strutture verticali fuori terra i pilastri circolari metallici disposti su più griglie tra loro disassate con maglia di circa 9x9 m. I pilastri sono considerati delle bielle in grado di trasmettere a terra i soli carichi gravitazionali di competenza.

Gli impalcati di piano primo e copertura, così come limitate porzioni a piano terra, sono costituiti da solette in calcestruzzo armato gettato in opera di spessore pari a 35 cm con limitate porzioni alleggerite.

Le principali unità tecnologiche saranno collocate in volumi in calcestruzzo armato posizionati nella zona verde lato via Po, opportunamente occultati al di sotto di colline artificiali. In aggiunta alle centrali esterne saranno previste delle centrali interrato, sotto il sedime dell'edificio, di estensione limitata.

3.4 Sostenibilità

Il nuovo edificio, oltre ad avere pregiati standard qualitativi in linea con quelli delle altre sedi del gruppo Kering, avrà elevate caratteristiche di sostenibilità ambientale ed ecocompatibilità con l'obiettivo ambizioso di ottenere certificazione LEED platinum (il più popolare standard di certificazione ambientale per edifici sostenibili a livello internazionale) e WELL gold (il principale standard per edifici, interni e comunità che implementa, valida e misura gli aspetti che supportano e migliorano la salute ed il benessere delle persone).

Sarà sicuramente il primo edificio realizzato nel Veneto con tali caratteristiche e tra i primi in Italia. Tutto il gruppo Kering è infatti molto attivo in tema di sostenibilità, Kering Eyewear si preoccupa del suo impatto sul pianeta, sul cambiamento climatico e sulle risorse naturali e lotta per ridurre il proprio impatto ambientale.

3.5. Progetto Sistemazioni Esterne

La strada di accesso esistente verrà resa idonea al nuovo afflusso di persone e mezzi, quindi allargata. In prossimità dell'ingresso principale è prevista una guardiola per la vigilanza ed il controllo degli accessi di ca. mq. 50. Mentre il nuovo ingresso carrabile, direttamente da via Po, avrà caratteristiche di accesso secondario o di servizio.

Il collegamento con la Villa e il nuovo parcheggio a raso posizionato nei terreni della Villa è garantito da un percorso pedonale. Questo verrà ombreggiato da un boschetto di alberi che funge anche da filtro tra la strada Altichiero e il parcheggio della Villa. Di fronte all'area di progetto, su via Po, inoltre verrà realizzata una pista ciclabile con marciapiede.

Il progetto inoltre prevede la costruzione di una passerella pedonale che dal piano mezzanino dell'edificio raggiunge l'argine del fiume.

All'interno dell'area di progetto gli spazi esterni non occupati dall'edificio sono in gran parte occupati da aree verdi. Lungo tutto il fronte ovest nella zona interposta tra edificio e via Po sono presenti delle colline artificiali che nascondono i volumi delle centrali tecnologiche.

La pavimentazione che stata scelta per le aree carrabili di strade e posti auto e per i camminamenti perdonali è una pavimentazione impermeabile in cemento color grigio chiaro. In questo modo si favorisce la raccolta dell'acqua che, attraverso un sistema di condutture, verrà convogliata in un sistema di trattamento di "prima pioggia", così le sostanze inquinanti prodotte dal parcheggio non si riverseranno nel terreno e nella falda.

La zona compresa tra l'edificio e via Po e la zona verso il fiume presenta aree verdi con alberature ad alto, medio fusto e arbusti disposti a macchia. Verranno mantenute le alberature esistenti che saranno valutate di buono stato fisiologico e biomeccanico dove non interferiscono con il nuovo progetto.

Queste zone verdi apportano diversi effetti positivi all'intervento quali effetto ornamentale, barriera alla diffusione delle polveri, barriera acustica, barriera visiva, contrasto dell'isola di calore.

La scelta delle modalità operative e delle specie da utilizzare tiene conto anche della destinazione d'uso dell'area e della necessità di creare un ambiente facile da mantenere, oltre che ben integrato con il contesto circostante.

Le aree verdi perimetrali hanno come principale funzione quella di schermare visivamente dalle realtà confinanti come la strada o il terreno adiacente e di mitigare l'intervento con il contesto naturale della fascia ripariale dell'argine del Brenta. In queste zone, dove può essere garantito uno spazio vitale adeguato al corretto sviluppo delle radici, saranno messe a dimora alberature di prima, seconda e terza grandezza disposte in modo da creare delle "macchie" di esemplari di specie miste con una composizione che più si avvicina al carattere spontaneo della vegetazione del fiume. Il buon sviluppo di questi esemplari sarà garantito da un'adeguata quantità di spazio e di acqua data dall'impianto di irrigazione.

Nelle aree dentro le corti si prevede la messa a dimora di alberature adulte che riescano a raggiungere con la chioma il piano superiore dell'edificio.

Si avrà cura di scegliere specie che si uniformano egregiamente all'ambiente circostante, molto resilienti e senza particolari patogeni. Queste piante creeranno un ambiente con elevata biodiversità.

Le aree a prato dovranno essere interessate a una semina di una miscela che garantisca il pronto effetto e la durata nel tempo in quanto formato da specie annuali e pluriennali ben resistenti alla siccità e con buona adattabilità ai terreni.

Il parcheggio a raso posizionato sotto l'impronta dell'edificio presenta circa 98 posti auto. Per ottemperare alla necessità di nuovi parcheggi si è deciso di integrare il parcheggio con ulteriori circa 180 posti auto ricavati attraverso l'ampliamento del parcheggio esistente di Villa Zaguri e di altri 200 ricavati nel terreno di fronte alla Villa al di là di via Altichiero, area sempre della medesima proprietà.

Questi parcheggi saranno realizzati con una pavimentazione drenante con elementi alveolari plastici che vengono riempiti con terreno vegetale per assicurare la continuità del verde.

4. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

4.1 Simulazione dello stato dei luoghi seguito della realizzazione dell'intervento



foto del modello – vista ovest



foto del modello – vista nord

4.2 Previsione degli effetti dell'intervento

Il progetto prevede la nuova costruzione di un edificio di due piani fuori terra a destinazione produttiva su un lotto di superficie complessiva di 18.000 mq. Avverrà quindi un cambio di destinazione d'uso dell'area con conseguenze rilevanti per il contesto.

Il terreno ad oggi coltivato, subirà una netta diminuzione della superficie permeabile. L'area verrà così suddivisa: 1.362 mq superficie impermeabile e 8.730 mq superficie permeabile.

Per la realizzazione del progetto inoltre sarà necessario l'abbattimento di alcune piante presenti nell'area, per la maggior parte piante di scarso valore paesaggistico. A questo modesto abbattimento seguirà però la piantumazione di nuove alberature, in numero superiore.

Tuttavia si valuta che il progetto, instaurandosi in un'area di confine tra insediamento industriale e fascia naturalistica del fiume, non vada a corrompere l'attuale qualità paesaggistica del luogo. Anzi si presuppone che possa fungere da filtro tra la zona di maggior carattere paesaggistico e il contesto a nord e ad ovest prettamente artificiale/industriale.

Infatti si ritiene che la vista dalla passeggiata lungo l'argine del Brenta non perderà di carattere in quanto in questa tratta non presenta particolare valore se non per la presenza di Villa Zaguri, la cui visibilità rimarrà sostanzialmente inalterata. Al contrario il nuovo progetto, prevedendo la piantumazione di molte alberature, permetterà di mascherare ancora di più la visuale su via Po e in parte sul complesso del Crowne Plaza. Data la fitta vegetazione presente sul crinale dell'argine, anche ad oggi la vista è in gran parte ostruita.



vista dall'argine verso area di intervento

L'edificio principale raggiunge un'altezza di 13.10 m, nettamente inferiore agli edifici adiacenti, il Crowne Plaza (ca. 23 m) e l'Hope Center (ca. 21 m). A differenza di questi ultimi che dispongono di un'area parcheggio in gran parte asfaltata, il nuovo complesso si distingue per la presenza di quasi unicamente aree verdi al di fuori del sedime dell'edificio. Sarà cura assicurarsi che parte delle nuove alberature raggiungano altezze comparabili con le alberature del fiume in modo da creare una continuità visiva.

Le dimensioni dell'edificio sono certamente importanti se paragonate a quella della villa che dista circa 200 mt. a sud o degli edifici industriali che si trovano 200 mt a nord ma è indubbiamente inferiore ai due edifici che si trovano dall'altro lato della stessa strada resi ancora più imponenti dall'assenza di alberature o di aree verdi negli spazi esterni. Inoltre la conformazione modulare e l'alternarsi degli spazi vuoti delle corti con quelli pieni permette una riduzione visiva della scala dell'edificio a livello planimetrico rendendola più simile a quella del tessuto urbano circostante e dissimile da quella dei manufatti che si trovano dal lato opposto di via Po.

Il nuovo progetto quindi va a creare un beneficio all'intera zona non solo dal punto di vista economico-sociale perché dà una nuova qualità all'intera area, ma anche dal punto di vista visivo-paesaggistico.

4.2. Opere di mitigazione

4.2.1 *Obiettivi principali*

Le opere di mitigazione e compensazione si basano sul principio che l'intervento sia finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi o quanto meno che non vi sia una diminuzione della qualità seppur nelle trasformazioni.

Il progetto, andando ad inserirsi in contesto paesaggistico importante, ha come obiettivo di mitigazione principale quello di creare nello spazio esterno disponibile quante più aree verdi possibili. Questo apporterà numerosi vantaggi non solo al nuovo insediamento ma andrà a migliorare anche la situazione *ex ante*.

Le barriere di mitigazione vegetali infatti svolgono molteplici funzioni oltre alla mitigazione visiva di elementi artificiali: assorbimento di CO₂, intercettazione delle polveri e di inquinanti vari, mitigazione del rumore, aumento della biodiversità, effetto frangivento, schermo visivo... Gli spazi verdi sono quindi declinati e progettati anche a seconda di queste funzionalità.

In questo senso le finalità del progetto sono:

- a. tutelare il verde come elemento qualificante del progetto e come fattore di miglioramento del contesto urbano e della qualità dell'ambiente lavorativo
- b. realizzare barriere di mitigazione sfruttando le aree verdi: miglioramento del clima acustico, abbattimento dell'inquinamento atmosferico, miglioramento delle qualità visive.
- c. abbassare l'effetto isola di calore
- d. favorire la salvaguardia e l'incremento della biodiversità

Il verde è un elemento caratterizzante di questo progetto e il suo disegno è stato studiato di pari passo alla progettazione architettonica tanto da diventarne una parte integrante.

4.2.2 *Barriere di mitigazione*

Un importante ruolo di disturbo e rumore è svolto dalla strada principale, via Po che corre lungo il lato nord/ovest del lotto. Su questo lato si intende realizzare una barriera verde costituita da una serie di colline artificiali ricoperte a prato che nascondono locali tecnici. Questa funge da filtro per sostanze inquinanti, da barriera antirumore e antipolvere di cui può beneficiare anche il contesto circostante.

Per minimizzare l'impatto visivo e l'impatto da rumore sia nei confronti dell'esterno sia dell'edificio stesso tutte le macchine fonte di rumore sono poste nell'interrato o incassate nel solaio di copertura in modo da limitare se non annullare qualsiasi emissione verso l'ambiente esterno.

4.2.3. Riduzione dell'isola di calore

L'azione di mitigazione si incentra anche sull'attenuazione dell'effetto isola di calore dato dalle superfici pavimentate. In questo caso queste si limitano alle strade di accesso. La zona dei parcheggi e dei camminamenti infatti è impermeabile ma è interamente coperta dall'edificio, quindi la radiazione solare non raggiunge queste superfici. Realizzando un parcheggio ombreggiato viene migliorato notevolmente il microclima, si riduce molto l'evaporazione di idrocarburi e la formazione di ozono.

Altre azioni di mitigazione riguardano il trattamento delle superfici piane. L'area esterna all'edificio costituita nella quasi totalità da terreno permeabile. Il prato svolge un'importante funzione per l'assorbimento di CO₂ e di stoccaggio di polveri sottili, miglioramento del flusso idrico e di degradazione degli oli versati dai motori. Riduce inoltre lo scorrimento superficiale delle acque pluviali, garantendo una gestione sostenibile delle piogge intense. Il prato viene collocato nelle fasce residuali ai lati dell'edificio e nelle corti.

La pavimentazione scelta invece per i parcheggi a cielo aperto è una pavimentazione che ha un'ottima permeabilità paragonabile a quella dei terreni naturali ma è molto più pratica per il passaggio delle auto. Infatti, le pavimentazioni in conglomerato bituminoso sono ottime per il transito dei mezzi, ma con la classica colorazione nera, hanno un forte impatto visivo sull'ambiente che le circonda, penalizzando le aree di particolare pregio naturalistico. Dall'altro lato prodotti più naturali quali il ghiaio e i ciottoli delle strade bianche, che si integrano perfettamente con il paesaggio rurale, portano altre problematiche: spostamento degli inerti con creazione di terreno sconnesso e buche e innalzamento di polvere al transito dei mezzi, la creazione di fango, azioni che portano anche al deperimento della vegetazione ai lati delle strade. La pavimentazione scelta per il progetto costituita di blocchetti in cemento nei cui vuoti si trova terreno naturale è funzionale ma anche meno impattante dal punto di vista visivo. Con questa scelta inoltre si ovvia al problema dell'acqua di scorrimento in superficie evitando fenomeni di allagamento e riducendo i pericoli per gli utenti del parcheggio causato dall'acqua piovana che invece si presentano con superfici più compatte ed impermeabili. Inoltre si riduce la quantità di acqua inviata in fognatura.

I colori chiari inoltre hanno un'elevata riflettanza solare, che permette di limitare l'innalzamento della temperatura superficiale quando la superficie viene raggiunta dalla radiazione solare.

Le pareti del piano terra sono in parte opache e in parte vetrate. Queste trovandosi al di sotto della piattaforma saranno quasi completamente protette dal solaio soprastante.

Le partizioni verticali del piano primo dell'edificio sono costituite da vetrate e vengono in parte protette dall'azione degli agenti atmosferici da un aggetto del solaio superiore di 1,70 m che permette di aumentare l'ombreggiamento all'interno dell'edificio che verrà comunque assicurato dall'installazione di sistemi di ombreggiamento interni.

Per la copertura è stato scelto una finitura in ghiaietto color chiaro che oltre a garantire la zavorra al manto impermeabile permette di ottenere un elevato grado di rifrazione dei raggi solari.

4.2.3. Tutela della biodiversità

Le piante scelte per l'area parcheggio sono tutte piante che vivono in maniera eccellente nelle nostre zone e si uniformano con l'ambiente circostante, molto resilienti e senza particolari patogeni.

Trattandosi di piante di specie diverse creano un ambiente di elevata biodiversità: in questo modo saranno visibili i cambiamenti cromatici di fiori e foglie durante il corso dell'anno. Considerato che gli alberi raggiungono il massimo accrescimento dopo alcuni anni si prevede di implementare la messa a dimora anche di arbusti e specie a più veloce crescita. Infatti si immagina la presenza di individui vegetali a portamento differente (arboreo, arbustivo e ceduo), in aggiunta alla presenza di specie diverse, importante anche per la creazione e ricostruzione, per quanto possibile, di biotipi faunistici e corridoi ecologici volti alla protezione dell'ambiente.

In fede

Arch. David Borchia

A circular purple stamp from the Italian Order of Architects (Ordine degli Architetti) for the Province of Pavia. The stamp contains the text "ARCHITETTI PROV. DI PAVIA", "DAVID BORCHIA", and "ORDINE - N. 1235". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in purple ink that reads "David Borchia".